

# 2023年12月期 JPMCグループ決算補足説明資料

## 2023年の概況

- ▶ 売上高は過去最高を更新し、創立以来22期連続増収を達成  
営業利益も3期連続増益を達成
- ▶ 運用戸数も前期末比で3,502戸増加し12月末で110,206戸
- ▶ リフォーム事業の売上高が前年比で+37.3%と成長をけん引  
ストック&フローの事業として更なる成長を期待
- ▶ M&Aで取得したJPMCシンエイの入居率が大きく改善  
M&A時 81.3% → 2023年12月末 89.9% (+8.6%)

## 株主還元

- ▶ 期末配当は公表通り25.5円を予定  
通期では連続増配となる51円の配当を予定 配当性向49.7%
- ▶ ストックビジネスの成長による連続増配方針を堅持  
2024年は通期で55円の配当を予定 配当性向51.3%

# 連結決算ハイライト



(百万円)	2022年度	2023年度	前年差	前年比 (%)	通期計画 達成率
売上高	56,227	57,353	1,125	+2.0%	57,500 99.7%
営業利益	2,387	2,576	189	+7.9%	2,600 99.1%
経常利益	2,401	2,583	182	+7.6%	2,600 99.4%
親会社株主に帰属する 当期純利益	1,590	1,817	227	+14.3%	1,750 103.8%
1株当たり当期純利益 (円)	90.23	102.70	12.47	+13.8%	

- ✓ 売上高は前年比+2.0%、創立以来22期連続増収を達成
- ✓ 営業利益は前年比+7.9%、3期連続の増益を達成  
営業利益の通期計画達成率は、人員増強とこれに伴うオフィス増床の費用増加により99.1%
- ✓ M&Aで取得したJPMCシンエイとリフォーム事業も成長

(百万円)	2023年度	2024年度	増減額	増減率 (%)
売上高	57,353	60,400	3,046	+5.3%
営業利益	2,576	2,700	123	+4.8%
経常利益	2,583	2,700	116	+4.5%
親会社株主に帰属する当期純利益	1,817	1,900	82	+4.6%
1株当たり当期純利益 (円)	102.70	107.15	4.45	+4.3%
運用戸数	110,206	114,000	3,794	+3.4%
新規申込戸数	8,744	10,500	1,756	+20.1%

- ✓ 2024年度の営業利益は4期連続増益、前年比+4.8%を目指す
- ✓ さらなる運用戸数の増加へ向け、パートナー企業や金融機関との連携を強化
- ✓ プロパティマネジメント事業の収益力強化へ向け、密度の高い管理を行うべく採用とマネジメント層の充実を推進
- ✓ 同時に、基幹システムの全面刷新とデータベースの再構築による効率化プロジェクトを継続

# 売上区分別の状況



(百万円)	2022年度	2023年度	2024年度 (計画)	増減額	増加率	
プロパティマネジメント収入	52,439	53,031	55,337	2,305	+4.3%	<b>ストック</b> 増加率 +4.6%
P M付帯事業収入	2,427	2,541	2,772	230	+9.1%	
滞納保証	704	746	846	100	+13.4%	
保険事業	1,392	1,496	1,638	141	+9.4%	
JPMCヒカリ	330	298	287	△10	△3.5%	
その他の収入	1,360	1,780	2,290	510	+28.7%	<b>フロー</b>
※うち、リフォーム事業	682	937	1,021	84	+9.0%	
<b>売上高</b>	<b>56,227</b>	<b>57,353</b>	<b>60,400</b>	<b>3,046</b>	<b>+5.3%</b>	

- ✓ ストック収入およびリフォーム事業が売上高成長をけん引
- ✓ 2024年度のストック収入は4.6%の増加を見込む
- ✓ ストック（運用物件）の価値を高めるリフォーム事業も更なる成長を見込む

# K P I (運用戸数・申込戸数)



	2022年度	2023年度	増減	2024年度 (計画)
運用戸数 (期末) (戸)	<b>106,704</b>	<b>110,206</b>	<b>+3,502</b>	<b>114,000</b>

	2022年度	2023年度	増減	2024年度 (計画)
申込戸数	<b>9,442</b>	<b>8,744</b>	<b>△698</b>	<b>10,500</b>

※「申込戸数」は受託契約を行った戸数を指し、その後引渡しを受けたものが「運用戸数」となります

- ✓ 運用戸数は前期末比3,502戸増加
  - ✓ 申込戸数は前年比698戸減少
- 2023年度上期はコロナ禍で対面での営業活動が分断された影響から回復しきれず対面での営業やリアルセミナーを復活させるなど営業ストックの回復途上の段階



さらに改善！

2023年12月末

89.9%

改善！

2022年12月末

85.3%

1年で  
+4.6%アップ

M&A時点

81.3%



リフォーム  
物件の魅力度アップ！



入居率向上の  
募集ノウハウ！

ストックの質改善！

- ✓ M&A時点より入居率が+8.6%と大幅改善
- ✓ JPMCワークス&サプライによるリフォーム、JPMCグループの入居率向上ノウハウを活かしている



×



## JPMCシンエイの管理物件の リフォームも進行中！




7 エネルギーをみんなに  
そしてクリーンに



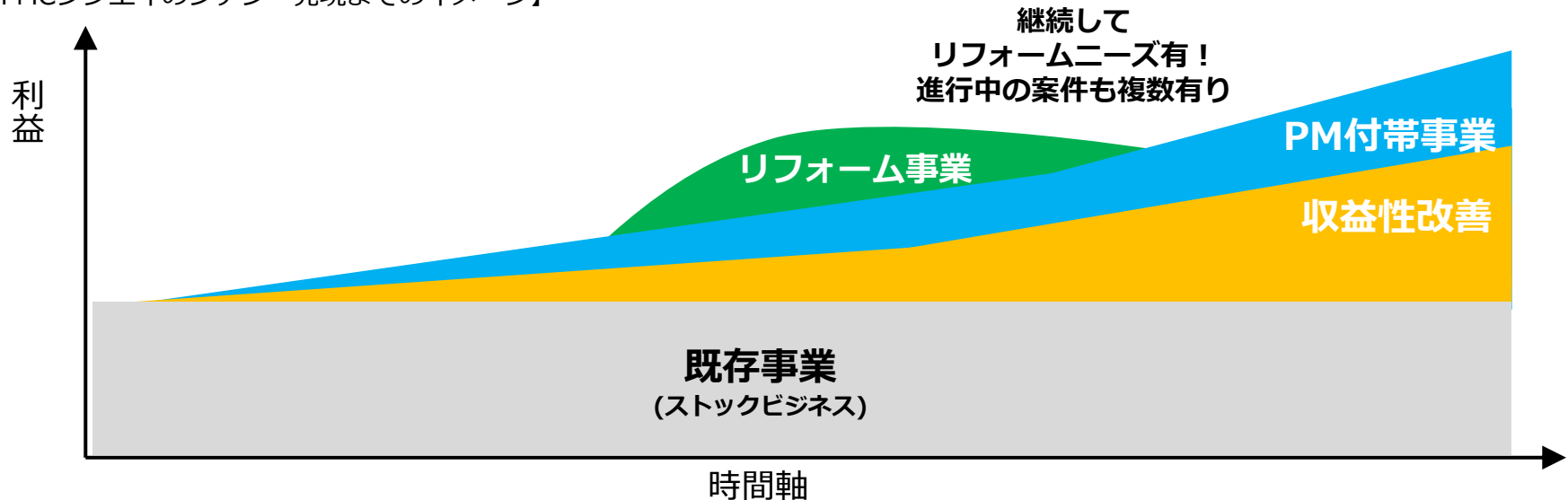
11 住み続けられる  
まちづくりを



12 つくる責任  
つかう責任



【JPMCシンエイのシナジー発現までのイメージ】



- ✓ JPMCシンエイの管理物件のリフォームも受注が進んでいる  
物件の魅力度を高め、JPMCグループの賃貸経営ノウハウや付帯商品を投入することで入居率を高め収益性を改善することで、JPMCシンエイも成長できる
- ✓ この手法はJPMCグループの管理会社のM&Aメソッドとして今後のM&A戦略において武器となる
- ✓ リフォーム事業はJPMCシンエイの物件だけではなく既存の築古物件にも適用可能



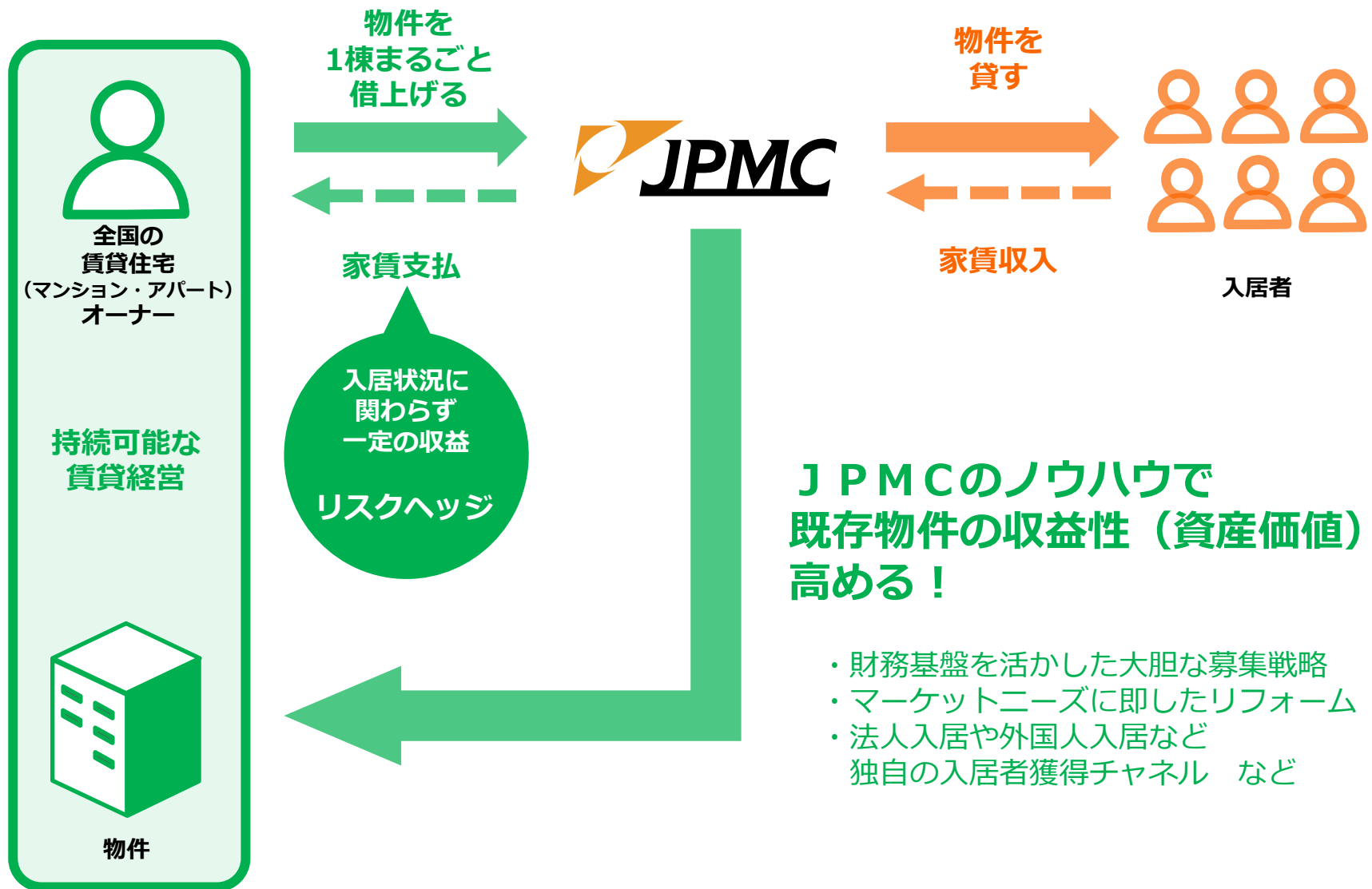
# Appendix

# 1. 会社概要

## 2. JPMCが取り組む社会課題

- 社名 株式会社JPMC
- 代表者名 代表取締役 社長執行役員 武藤 英明
- 所在地 東京都千代田区丸の内3-4-2 新日石ビルディング
- 設立 2002年6月7日
- 資本金 465,803,500円（2024年2月13日現在）
  
- 事業内容 賃貸住宅オーナーの賃貸経営の代行
  - ①賃貸住宅一括借上事業（サブリース）
  - ②賃貸住宅管理事業
  - ③賃貸管理周辺事業（グループ会社）
    - 株式会社JPMCワークス&サプライ リフォーム事業 資材共同購買事業
    - 株式会社JPMCEージェンシー 法人入居者への住居の提供及び斡旋
    - 株式会社JPMCFファイナンス 滞納保証事業 家賃収納事業
    - みらい少額短期保険株式会社 保険事業
    - 株式会社JPMCSシンエイ 賃貸管理
    - 株式会社JPMCAセットマネジメント 投資用不動産の売買仲介事業
  
- 支社
  - 【北海道支社】 札幌市北区北8条西4-1-1 パストラルビルN8
  - 【中部支社】 名古屋市中区新栄1-7-7 RTセンターステージ
  - 【関西支社】 大阪市中央区本町2-6-10 本町センタービル
  - 【九州支社】 福岡市博多区博多駅前4-2-1 NEWNO・ザイマックス博多駅前
  
- 従業員数 416人（2023年12月31日現在、パート社員含）
- 決算期 12月

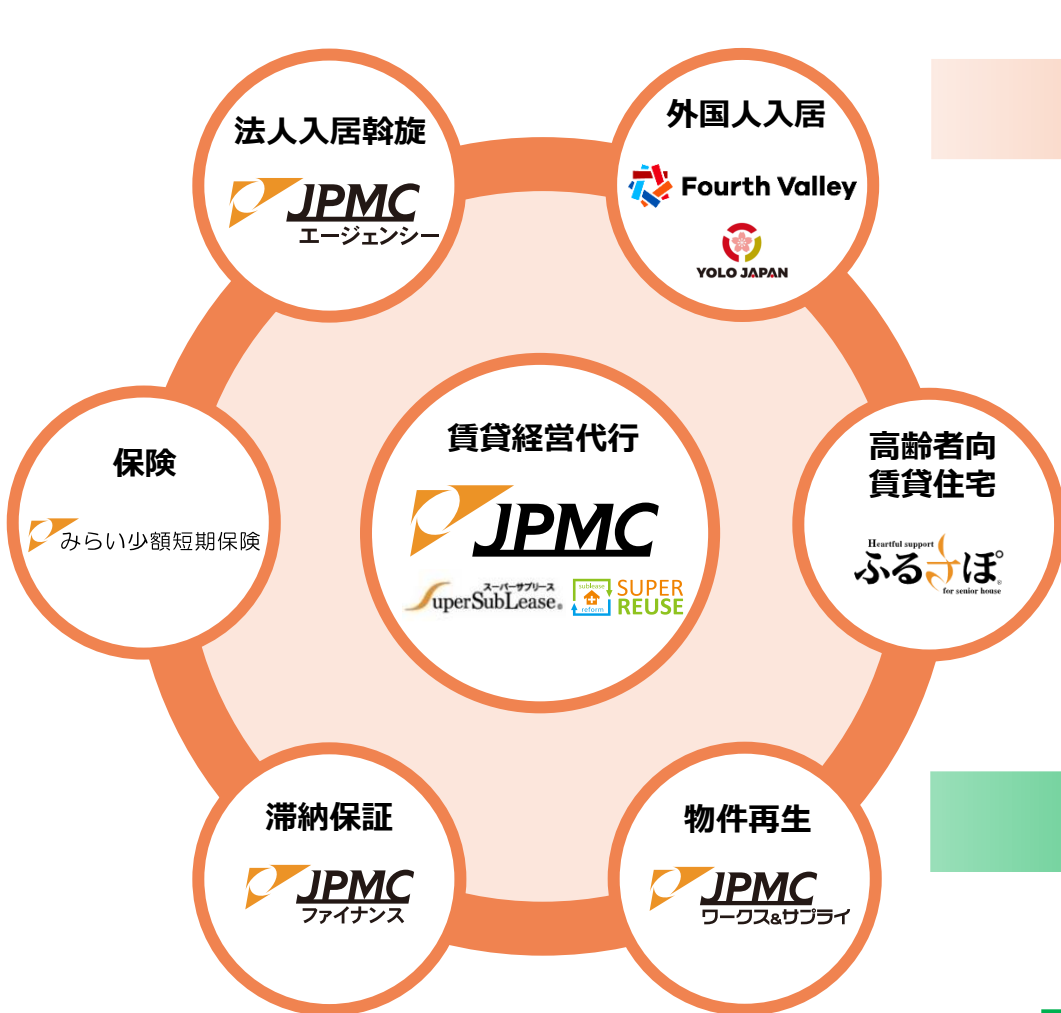
# 持続可能な賃貸経営をサポートするJPMC



**JPMCのノウハウで  
既存物件の収益性（資産価値）  
高める！**

- ・財務基盤を活かした大胆な募集戦略
- ・マーケットニーズに即したリフォーム
- ・法人入居や外国人入居など  
独自の入居者獲得チャネル など

# 持続可能な賃貸経営をサポートするJPMC



「持続可能な賃貸経営」をサポートする  
JPMCのワンストップサービス



全国の  
賃貸マンションオーナー

## 持続可能な賃貸経営をサポート

9 産業と技術革新の基盤をつくろう	11 住み続けられるまちづくりを	17 パートナーシップで目標を達成しよう



## スクラップ&ビルドからの脱却 リユースを促進

7 エネルギーをみんなにそしてクリーンに	11 住み続けられるまちづくりを	12 つくる責任 つかう責任

## 【2023年サブリース戸数ランキング】

順位	会社名	管理戸数（戸）
1位	大東建託	1,214,592
2位	大和リビング	587,905
3位	レオパレス21	559,824
4位	東建コーポレーション	253,099
5位	ハウスメイトグループ	114,333
<b>6位</b>	<b>JPMC</b>	<b>108,178</b>
7位	ビレッジハウス・マネジメント	106,868
8位	旭化成不動産レジデンス	105,150

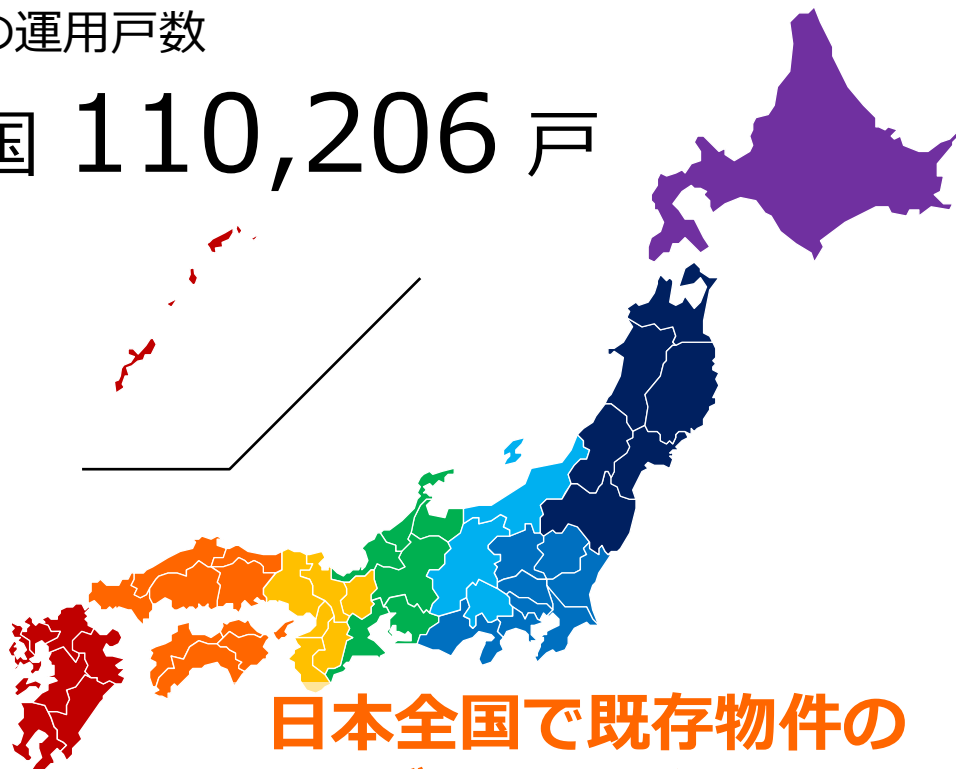
# 業界の主要プレイヤーを目指す！

# 当社の強み① 全国で既存物件のサブリースが可能



現状の運用戸数

全国 **110,206** 戸



**日本全国で既存物件のサブリースが可能！**

中部・北陸エリア 17,669戸	北海道エリア 4,507戸
関西エリア 15,002戸	東北エリア 6,512戸
中・四国エリア 11,424戸	関東エリア 35,596戸
九州・沖縄エリア 15,617戸	甲信越エリア 3,879戸

- ✓ 一般に既存物件のサブリースは地方都市では賃料変動リスクが大きく、事業として行うには安定した財務基盤が必須となるため、「参入障壁は高い」
- ✓ 一方で賃貸住宅メーカーは物件を建てることで稼ぐビジネスモデル（利益率は高い）であるため既存物件のサブリースを敢えて行うことはなく、地方においては「競合が少ない」
- ✓ JPMCはパートナー制度（次頁）を活用し、効率的に運用を行うことで全国の既存物件のサブリースを実現

# 当社の強み② パートナー制度で効率的な運用を実現



不動産系パートナー  
(約700社)

建築系パートナー  
(約600社)

介護系  
パートナー  
(約100社)



管理



売買仲介



建築



リフォーム



高齢者向け  
住宅建築



高齢者向け  
住宅運営



## パートナー数

# 全国約 1,400社

- ✓ 地場の有力な賃貸管理会社や建設会社等から成る全国1,400社のパートナーネットワークによって全国での事業展開が実現している  
この規模と質のネットワークを構築し、同様のビジネスモデルを模倣するのは他社には不可能であり当社の競争力の源泉となっている



# 当社の強み③ 金融機関との提携

## 全国 160 の金融機関と提携

三菱UFJ銀行	米沢信用金庫	横浜銀行	豊田信用金庫	紀陽銀行	笠岡信用組合	十八親和銀行
三井住友銀行	きらやか銀行	横浜信用金庫	半田信用金庫	関西みらい銀行	もみじ銀行	長崎銀行
みずほ銀行	東邦銀行	平塚信用金庫	豊川信用金庫	池田泉州銀行	呉信用金庫	たちばな信用金庫
りそな銀行	大東銀行	第四銀行	豊橋商工信用組合	大阪シティ信用金庫	信用組合広島商銀	佐賀銀行
長野県信用組合	いわき信用組合	大光銀行	愛知県中央信用組合	大阪信用金庫	山口銀行	佐賀共栄銀行
しまなみ信用金庫	福島銀行	はばたき信用組合	中京銀行	大阪厚生信用金庫	西京銀行	九州ひぜん信用金庫
セディナ	常陽銀行	富山銀行	瀬戸信用金庫	枚方信用金庫	西中国信用金庫	佐賀信用金庫
オリエントコーポレーション	茨城県信用組合	北陸銀行	尾西信用金庫	みなと銀行	百十四銀行	大分銀行
JACCS	栃木銀行	高岡信用金庫	いちい信用金庫	但陽信用金庫	香川銀行	べっぴん日農協同組合
北洋銀行	あかぎ信用組合	金沢中央信用組合	十六銀行	但馬信用金庫	高松信用金庫	豊和銀行
北海道信用金庫	武蔵野銀行	金沢信用金庫	大垣共立銀行	姫路信用金庫	香川県信用組合	鹿児島銀行
釧路信用組合	埼玉縣信用金庫	のと共栄信用金庫	高山信用金庫	西兵庫信用金庫	伊予銀行	南日本銀行
青森みちのく銀行	千葉銀行	福井銀行	東濃信用金庫	南都銀行	愛媛銀行	鹿児島相互信用金庫
青い森信用金庫	京葉銀行	福邦銀行	飛騨信用組合	大和信用金庫	愛媛信用金庫	鹿児島みらい農業協同組合
秋田銀行	千葉興業銀行	福井信用金庫	岐阜信用金庫	奈良中央信用金庫	えひめ中央農業協同組合	肥後銀行
北都銀行	東日本銀行	小浜信用金庫	大垣西濃信用金庫	鳥取銀行	えひめ未来農業協同組合	熊本第一信用金庫
岩手銀行	城南信用金庫	静岡銀行	岐阜商工信用組合	鳥取信用金庫	阿波銀行	熊本信用金庫
東北銀行	朝日信用金庫	清水銀行	益田信用組合	米子信用金庫	徳島大正銀行	宮崎銀行
仙台銀行	西武信用金庫	静岡中央銀行	ぎふ農業協同組合	山陰合同銀行	徳島信用金庫	高鍋信用金庫
杜の都信用金庫	第一勧業信用組合	静岡信用金庫	三十三銀行	島根銀行	四国銀行	琉球銀行
七十七銀行	東信用組合	浜松いわた信用金庫	百五銀行	島根中央信用金庫	北九州銀行	沖縄銀行
山形銀行	あすか信用組合	愛知銀行	北伊勢上野信用金庫	中国銀行	筑邦銀行	
荘内銀行	オリックス銀行	名古屋銀行	滋賀銀行	トマト銀行	福岡ひびき信用金庫	

## 1. 会社概要

## 2. JPMCが取り組む社会課題

## 人口減で縮む国力 将来推計人口、生産性向上が急務 2070年、3割減8700万人 出生は59年に50万人割れ

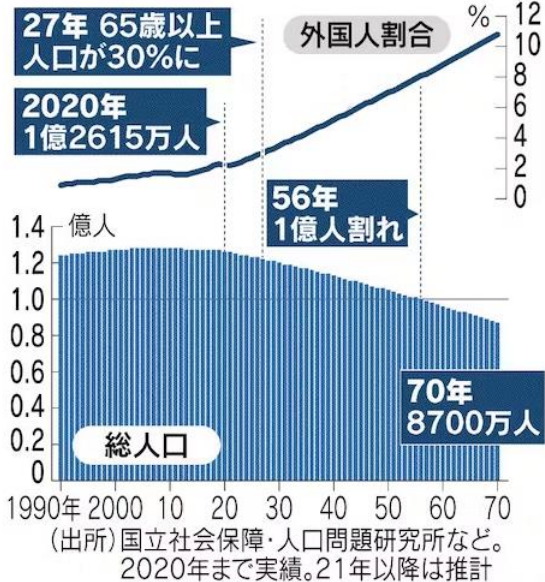
2023年4月27日 2:00

**人口は減少の一途  
外国人人口も増える**

国立社会保障・人口問題研究所は26日、長期的な日本の人口を予測した「**将来推計人口（総合2面きょうのことば）**」を公表した。2056年に人口が1億人を下回り、59年には日本人の出生数が50万人を割る。人口規模を保てなければ国力は縮みかねない。人口減社会でも経済成長の維持を目指す施策を急ぐ時期にさしかかっている。

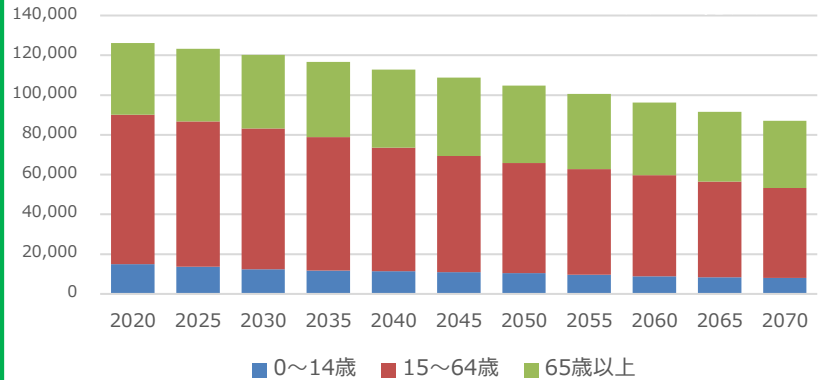
（関連記事総合2面に）

### 2070年は総人口の1割超が外国人に

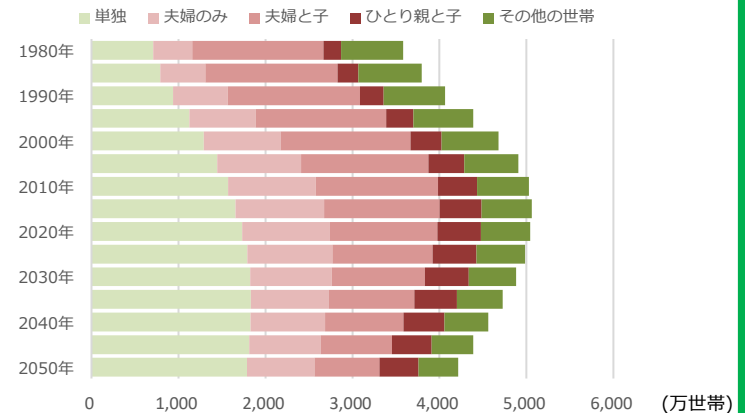


## 年齢区分ごとの人口の推移 2056年 人口1億人を下回る

（単位：千人）



## 家族構成の変化 少子高齢化で増える単身世帯



**人口動態は大きく変化 住居のあり方は大きく変わる！**

※出展

左記事：日本経済新聞社

右上グラフ：国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口（令和5年推計）結果の概要」を参照し当社にて作成

右下グラフ：総務省 人口動態・家族のあり方等 社会構造の変化について

住む論理とは 社会の課題と向き合い 持続可能な賃貸経営を追求すること



## 画一化した物件を 建て続ける時代に終止符を

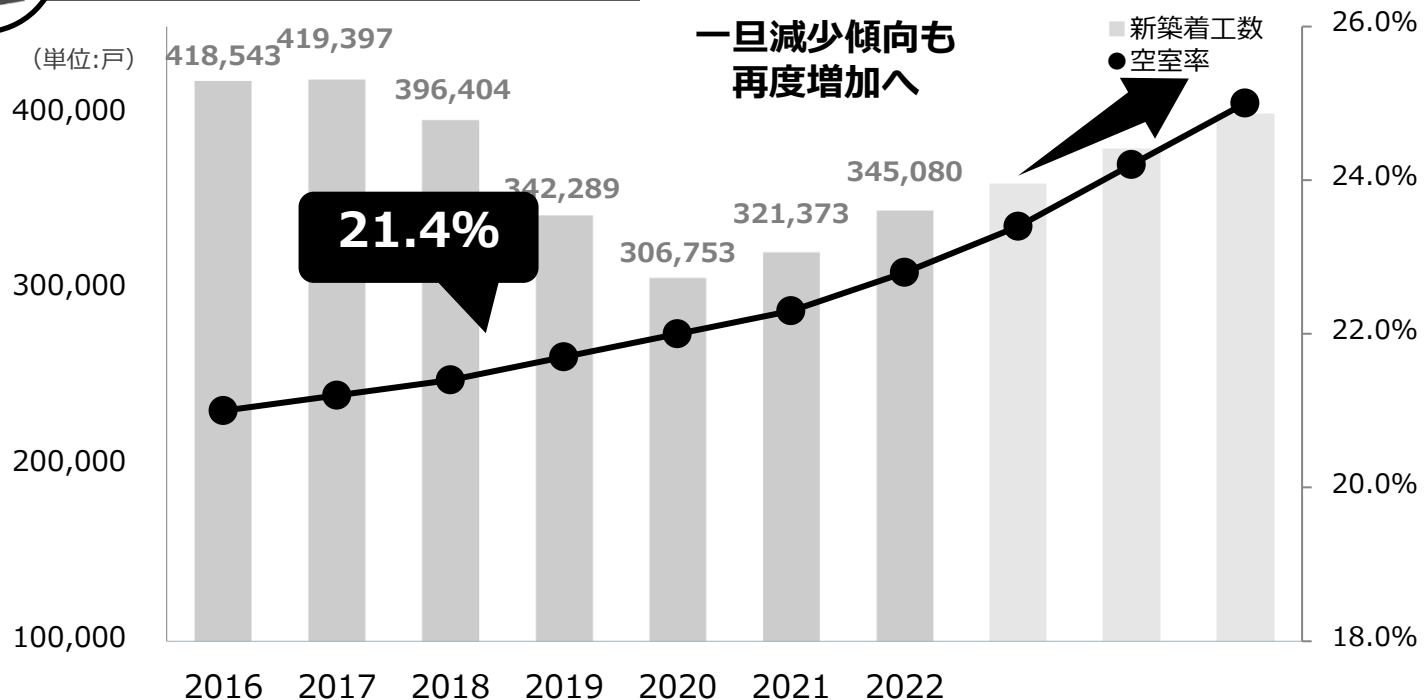
多様化する社会においては住まいのあり方も大きく変わる  
社会から求められているのは画一化された物件の供給ではない



# 空室率が高いのに新築は建ち続ける！ 賃貸住宅メーカーの新築は止まらない！



## 全国の新築着工数・空室率



※出展  
 新築着工：国土交通省 新設住宅着工戸数  
 空室率：住宅・土地統計調査を基に推定



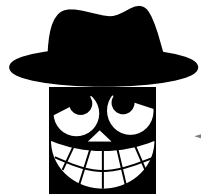
綺麗な新築



既存物件をリユース



CO2の排出を抑制！



賃貸住宅メーカー

環境負荷が高くても…  
全国の空室率が高くても…

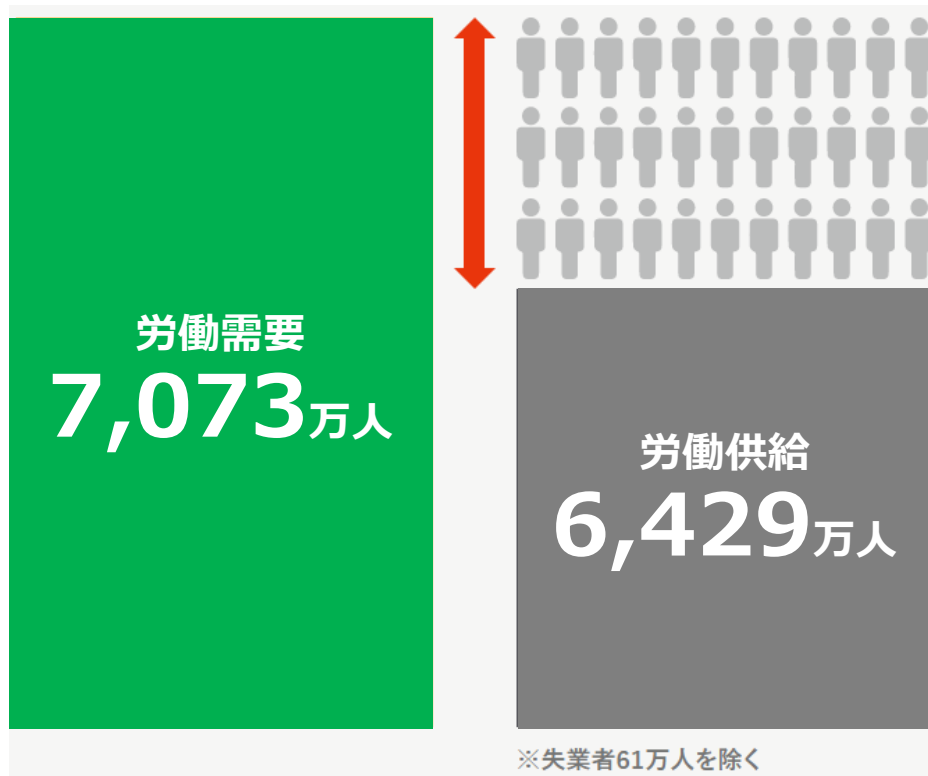
新築が一番儲かる 利益追求！



スクラップ&ビルドからの脱却！  
限りある資源を有効に活用！

「住む論理」による  
サステナブルを追求！

新築による利益と社会課題解決にも貢献するリユースによる利益では  
**同じ利益でもその価値は違う！**



2030年  
人手は644万人  
不足する

少子高齢化による労働人口の減少は  
日本の国家的課題

# 必ず外国人就労者のチカラが必要になる



全国で家具家電付き  
住宅の提供可能



**Fourth Valley**

外国人材の育成事業  
日本での採用支援を展開  
国内最大級の58,192名の登録数



**YOLO JAPAN**

外国人向け求人メディア  
226の国や地域を出身とし  
23万人以上が活用するポータルサイト

## 住居の提供

## 就業・生活支援

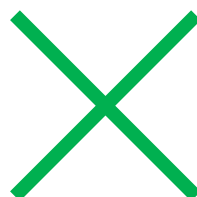
# 来る外国人就労者の 住まいのインフラカンパニーへ







リニューアル  
リフォーム  
リノベーション



賃貸経営の  
プロフェッショナル



## 持続可能な賃貸経営を。

JPMCでは社会の課題と向き合い 持続可能な賃貸経営を追求することを「住む論理」と呼びます  
賃貸住宅業界においては新築物件の供給過多による高い空室率 外国人など入居困難者への快適な  
住居提供など多くの社会課題を抱えています

JPMCは賃貸経営のプロとしての視点はもちろん 入居者の視点を賃貸経営に取り入れて  
これらの社会課題の解決へ取り組み 持続可能な賃貸経営を目指しています

住む論理とは 社会の課題と向き合い 持続可能な賃貸経営を追求すること

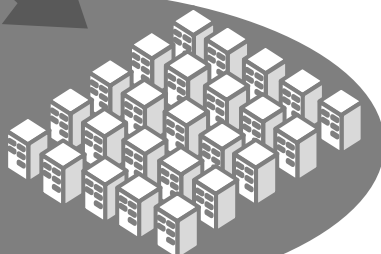


賃貸住宅メーカー



新築供給  
し続ける

既存物件  
全国2,339万戸




**リフォーム**      **募集方法の工夫**

**JPMC** エージェンシー      **Fourth Valley** 他  
法人入居斡旋      外国人入居

**新たな入居者の獲得**

持続可能な賃貸経営！



オーナーのため



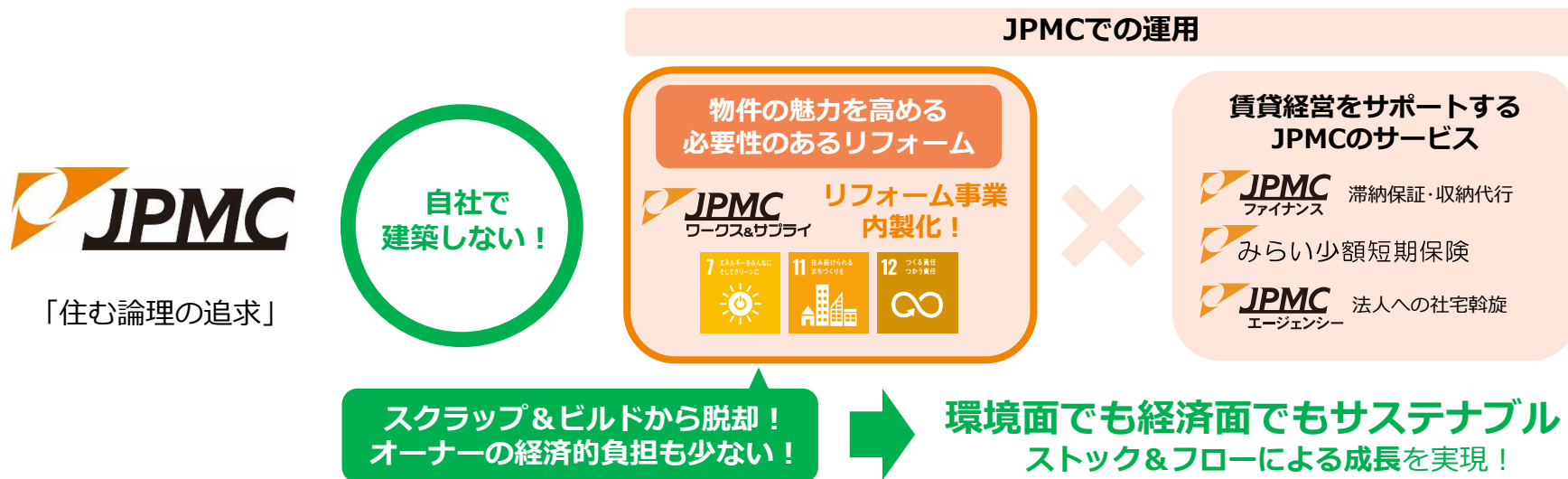
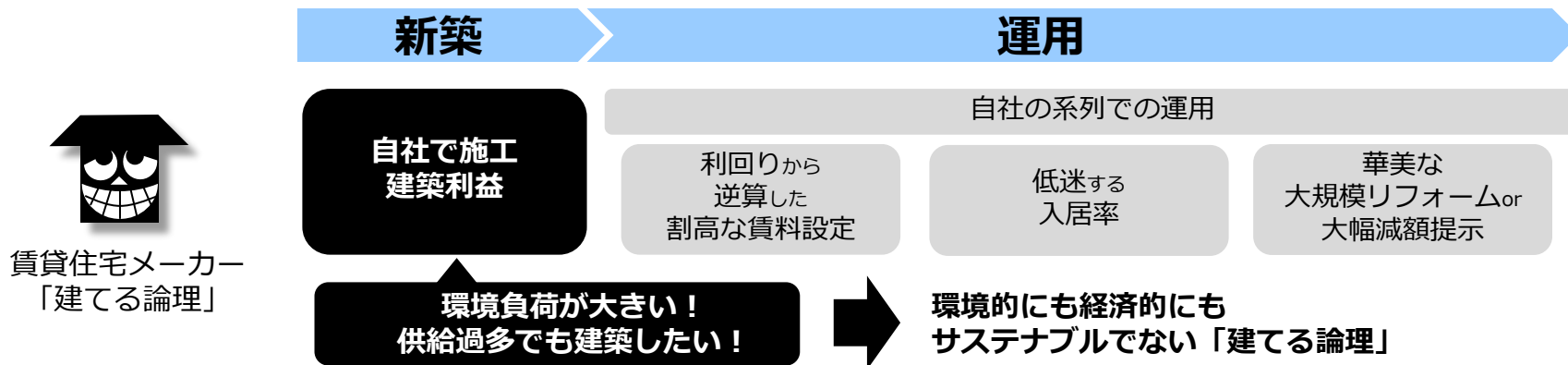
社会のため



地球のため

## 既存物件のリユースでマーケットニーズに合う住居を提供

既存物件2,339万戸がJPMCのターゲット  
スーパーリユースで物件を再度収益化させることで持続可能な賃貸経営をサポート  
オーナーの経済面だけでなくESGの観点からも社会課題の解決に貢献するサービスである



- ✓ JPMCは自社で建築は行わない  
「住む論理」の考え方のもと、物件の収益性を高めるために必要性のあるリフォームを行う
- ✓ 環境的にも経済的にもサステナブル
- ✓ 経営代行×リフォーム（ストック&フロー）のビジネスモデルで更なる成長へ

before



After

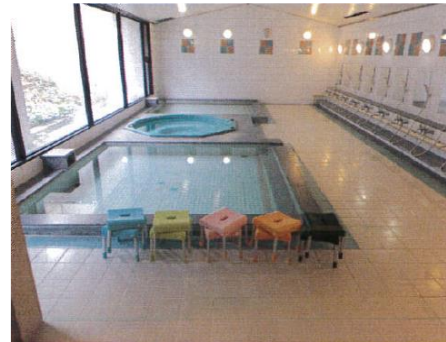


オフィスから賃貸物件へコンバージョン  
その後はJPMCで運用！

高齢者向賃貸住宅への取組

ふるさぽルネサンス

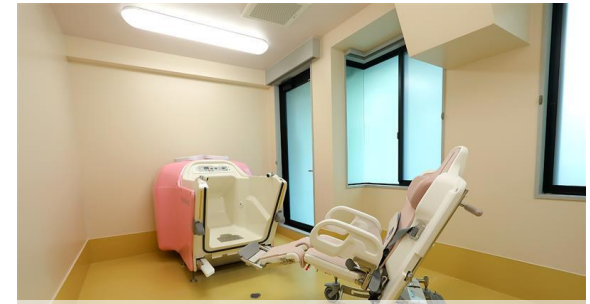
## 都内の空独身寮をコンヴァージョン工事



高齢者向賃貸住宅への取組

ふるさぽルネサンス

都内の空独身寮をふるさぽルネサンスでコンヴァージョン工事



156戸 都内最大級施設へ再生！



持続可能な賃貸経営を。

# 「住む論理」の追求で 持続可能な社会を目指します

## SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS



#### 1. 免責

当社は、本資料に掲載する情報に関しましては、細心の注意を払っております。しかしながら、その正確性、信頼性、安全性等についての保証はいたしかねます。また当社は、将来の予測等に関する情報をご提供する場合がありますが、これらの情報はある時点における当社予測であり、不確実なものであることをご認識下さい。

#### 2. 著作権等

この資料で提供される全ての情報は、著作権法およびその他の法律により保護されています。無断での引用や転載、複製は禁じられております。